Znalec: Ing. Marian Novotný, Venevská 20, 990 01 Veľký Krtíš,tel. 0907 211 666, E - mail: novotny.marian@post.sk , marian.novotny@azet.sk , Znalec pre odbor: Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác. Evidenčné číslo znalca 912534

Zadávateľ: DUPOS dražobná, s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka DD 121-2018 zo dňa 09.01.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 24/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu s garážou súp. č. 145 s príslušenstvom a pozemkom parc. C KN č. 405/2, 405/3, 405/4, 405/5 v obci Točnica, katastrálne územie Točnica, okres Lučenec, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh):44(16)
Počet vyhotovení:5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:
Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom, na LV č. 505 pre obec Točnica, k.ú. Točnica.
Jedná sa o Rodinný dom s garážou súp. č. 145 s príslušenstvom a pozemkami parc. C KN č. 405/2, 405/3, 405/4, 405/5 v obci Točnica, katastrálne územie Točnica, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): Ku dňu obhliadky k 01.02.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k 4.3.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :
a) Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 505, pre obec Točnica, katastrálne územie Točnica zo dňa 31.01.2019, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, pre obec Točnica, k.ú. Točnica zo dňa 31.01.2019, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie č. 202/2013, vydala Obec Točnica, dňa 23.10.2013, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 30.10.2013 - fotokópia
- Objednávka DD 121-2018 zo dňa 9.1.2019 - originál
- Znalecký posudok č. 136/2013 zo dňa 11.12.2013, vypracovaný Ing. Jarmilou Dobaiešovou - fotokopia

b) Získané znalcom :

- zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností-exteriéru
- obhliadka nehnuteľnosti-exteriéru
- fotodokumentácia súčastného stavu nehnuteľností-exteriéru

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR 254/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.

- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.Q 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacia hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Opotrebenie stavby zodpovedá jej veku, je stanovené lineárnou metódou.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky 254/2010 Z.z. a vyhlášky 213/2017 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie. Kombinovanú metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností nie je možné použiť, nakoľko nie sú relevantné podklady o prenájme nehnuteľností daného typu

na základe ktorých by bolo možné vypočítať výnosovú hodnotu nehnuteľnosti. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti na porovnanie minimálne troch nehnuteľností podobného typu a rozsahu.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ nehnuteľnosti je vytvorený po podlažiach na m2 zastavanej plochy, podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky. Koeficient vyjadrujúci vývoj cien v stavebníctve je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre IV.Q 2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z KN z LV č. 505 zo dňa 31.01.2019 je vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v obci Točnica, katastrálne územie Točnica, okres Lučenec.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra " C "

Parcela číslo 405/2	Zastavané plochy a nádvoria	výmera	864 m2
Parcela číslo 405/3	Zastavané plochy a nádvoria	výmera	198 m2
Parcela číslo 405/4	Zastavané plochy a nádvoria	výmera	66 m2
Parcela číslo 405/5	Zastavané plochy a nádvoria	výmera	74 m2

Stavby

Rodinný dom s garážou	súpisné číslo 145	na parcele č. 405/3

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Kubaník Jozef r. Kubaník, 985 22, Točnica č. 141, SR
Dátum narodenia: 27.12.1973
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY
Por. č.:1
Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Bratislava1, Hodžovo nám.3, IČO:00 686 930 podľa V 603/05 z 24.05.2005 na pozemky p.č.403/3,403/4,403/5,403/6 - 42/05
Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916, č. V 82/14 z 22.8.2014, na pozemky registra CKN parc.č. 405/2, 405/3, 405/4, 405/5 a stavbu s.č. 145 na pozemku registra CKN parc.č.405/3 - 88/14
Exekučné záložné právo v prospech Emil Taglíber, nar.28.12.1962, Svätoplukova 23, Lučenec č.EX 49/2016 z 16.3.2016 (Ex.úrad Banská Bystrica, JUDr.Juraj Kašinský) na pozemky registra CKN p.č.403/3,403/4,403/5,403/6,405/2,405/3,405/4,405/5, Z 1115/16, zapísané 17.3.2016- 20/16
Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. Ex 568/2016 z 27.05.2016 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Roman Fogta), v prospech oprávneného: Dana Vinarčíková, bytom Kolomana Banšella 2541/4, 984 01 Lučenec, nar. 17.8.1970, na pozemky registra CKN p. č. 403/3, 403/4, 403/5, 403/6, 405/2, 405/3, 405/4, 405/5 a na rodinný dom s garážou s.č. 145 na pozemku registra CKN p. č. 405/3, Z 2177/16, zapísané 2.6.2016 - v. z. 46/16

Iné údaje:
bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka exteriéru nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 1.2.2019 za účasti znalca, vlastník nehnuteľnosti sa na obhliadke nezúčastnil.
Znalcovi nebola umožnená obhliadka interiéru nehnuteľnosti. Ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zák č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb., odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, bude nehnuteľnosť ohodnotená podľa ustanovenia § 12 ods. 3 ZDD, na základe dostupných údajov.
Zameranie nehnuteľnosti je prevzaté zo znaleckého posudku č. 136/2013 znalkyne Ing. Jarmili Dobaiešovej a na základe obhliadky exteriéru nehnuteľnosti.
Fotodokumentácia súčasného stavu exteriéru nehnuteľnosti zhotovená znalcom pri obhliadke dňa 1.2.2019

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Od nehnuteľnosti, ktorá je predmetom znaleckého posudku nebola predložená projektová dokumentácia.
Pri obhliadke bolo zistené, že v obci Točnica, k. ú. Točnica, na parc. C KN č. 405/3 je situovaný Rodinný dom súp. č. 145. Príslušenstvo rodinné domu tvorí terasa na parc. č. 405/4, drevený prístrešok na parc. č. 405/2, bazén na parc. č. 405/5 a vonkajšie úpravy.
Zameranie rodinného domu s. č. 145 a jeho príslušenstva, bolo prevzaté zo znaleckého posudku č. 136/2013 znalkyne Ing. Jarmili Dobaiešovej , ktorý obsahoval prefotenú projektovú dokumentáciu domu v rozsahu pôdorys I. nadzemného podlažia, situáciu, pohľady a geometrický plán č. 38/11 na zameranie stavby a

bazénu na parc. č. 405/3-5. Pri zameraní príslušenstva rodinného domu s garážou s. č. 145 sa vychádzalo aj z obhliadky exteriéru nehnuteľnosti.
Užívanie rodinného domu s garážou bolo povolené kolaudačným rozhodnutím č. 202/2013, ktoré vydala Obec Točnica, dňa 23.10.2013, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 30.10.2013. Rodinný dom s garážou súp. č. 145 sa využíva v súlade s vydaným kolaudačným rozhodnutím.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:
Rodinný dom s garážou súp. č. 145 na parc. č. 405/3 je vedený na výpise z KN z LV č. 505 pre obec Točnica, katastrálne územie Točnica, ktorý vyhotovil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor dňa 31.1.2019, a zakreslený na aktuálnej kópii katastrálnej mapy, pre obec Točnica, k.ú. Točnica, ktorú vyhotovil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor dňa 31.1.2019.
Drevený prístrešok na parc. č. 405/2 nie je vedený na LV a nie je zakreslený na katastrálnej mape, terasa na parc. č. 405/4 je súčasťou rodinného domu s. č. 145.

Súbor popisných aj geodetických údajov katastra nehnuteľností je v súlade so zisteným skutočným stavom nehnuteľnosti, až na vyššie uvedené odchýlky.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

1. ***Rodinný dom s. č. 145***
2. ***Terasa na parc. č. 405/4***
3. ***Drevený prístrešok na parc. č. 405/2***
4. ***Plot***
5. ***Studňa***
6. ***Vonkajšie úpravy***
   - ***6.1 Vodovodná prípojka***
   - ***6.2 Vodomerná šachta***
   - ***6.3 Kanalizačná prípojka***
   - ***6.4 Elektrická prípojka***
   - ***6.5 Spevnená plocha***
   - ***6.6 MČOV***
   - ***6.7 Bazén***
7. ***Pozemok parc. č. 405/2, 405/3, 405/4, 405/5***

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Ostatné pozemky vedené na LV č. 505 nie sú predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s garážou súp. č. 145

POPIS STAVBY

Zatriedenie podľa JKSO s prevodom na Klasifikáciu stavieb:

JKSO 803 6 - Domy rodinné jednobytové
KS 111 0 - Jednobytové budovy

Rodinný dom súp. č. 145 spĺňa podmienky § 43 b, Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), kde rodinný dom je obytný dom v ktorom najmenej polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie, je určený predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie a má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom s garážou s. č. 145 situovaný na parc. č. 405/3 ako samostatne stojaci dom v okrajovej časti obce Točnica.
Užívanie rodinného domu bolo povolené kolaudačným rozhodnutím č. 202/2013, vydala Obec Točnica dňa 23.10.2013, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 30.10.2013.
Na základe technického stavu zistenom pri obhliadke predpokladám životnosť 100 rokov, opotrebenie je stanovené lineárnou metódou.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jednopodlažný dom s jedným nadzemným podlažím, pôdorysného tvaru "L" so sedlovou strešnou konštrukciou.

Dispozícia:
I. n.p. - obývacia izba, chodba, garáž, kotolňa, kúpeľňa, wc, izba, chodba, kuchyňa, terasa

Technické riešenie:

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - sadrokartónové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - lepenkové lepenkový šindel; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - kontaktný zatepľovací systém, omietky na báze umelých látok-silikátové
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sádrové, striekané (hrubozrnné); vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plastové plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - keramické dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie naviac - fotovoltaické články;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	2013	14,00*17,93-8,90*5,93	198,24	120/198,24=0,605

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy**	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	**Podmurovka**	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	**Murivo**	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.2 sadrokartónové	240
6	**Vnútorné omietky**	
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	625
7	**Stropy**	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	**Krovy**	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	**Krytiny strechy na krove**	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody,	65

	komíny, prieniky, snehové zachytávače)	
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.a kontaktný zatepľovací systém, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	**Dvere**	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	**Okenné žalúzie**	
	19.3 kovové	300
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.7 keramické dlažby	180
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	**Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)**	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	**Bleskozvod**	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	**Rozvod vody**	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
	Spolu	**8250**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	**Vráta garážové**	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (2 ks)	640
33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40

39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	**Konštrukcie naviac**	
	fotovoltaické články (1 ks)	1197
	Spolu	**2752**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(8250 + 2752 * 0,605)/30,1260	329,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2013	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	329,12 €/m²*198,24 m²*2,494*0,95	154 584,38
Technická hodnota	94,00% z 154 584,38	145 309,32

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Terasa na parc. č. 405/4

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby: na pozemku parc. č. 405/4

Dispozičné riešenie: terasa

Technické riešenie:
- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže

- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	2013	5,97*6,85+1,92*7,15+4,01*1,75	61,64	18/61,64=0,292

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	**Stropy**	
	4.5 podbitie krovu	150
5	**Krov**	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	**Klampiarske konštrukcie**	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	**Podlahy**	

	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	**Elektroinštalácia**	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	**2880**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(2880 + 0 * 0,292)/30,1260	95,60

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2013	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	95,60 €/m²*61,64 m²*2,494*0,95	13 961,77
Technická hodnota	94,00% z 13 961,77	13 124,06

2.2.2 Drevený prístrešok na parc. č. 405/2

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby: na pozemku parc. č. 405/2

Dispozičné riešenie: prístrešok na ktorom sú umiestnené fotovoltaické paneli

Technické riešenie:
- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou

- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	2013	4,0*23,0	92	18/92=0,196

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	**Klampiarske konštrukcie**	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
	Spolu	**1905**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. NP	(1905 + 0 * 0,196)/30,1260	63,23

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2013	6	64	70	8,57	91,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	63,23 €/m^2*92,00 m^2*2,494*0,95	13 782,60
Technická hodnota	91,43% z 13 782,60	12 601,43

2.2.3 Plot

Plot zhotovený v roku 2013 ohraničuje parc. č. 405/2 z troch strán. Konštrukciu plota tvorí betónový základ s podmurovkou s murovanými piliermi na ktorých je uchytená oceľová konštrukcia z joklových profilov a dreveným zvislým latovaním, ktoré tvorí výplň oplotenia. V plote sú osadené vráta na elektrický pohon. Celková dĺžka oplotenia je 89,8 m a výška 1,9 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	89,80m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	89,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	170,62m^2	425	14,11 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks

Dĺžka plotu: 24,66+50,86+14,28 = 89,80 m
Pohľadová plocha výplne: 89,8*1,9 = 170,62 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot	2013	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(89,80m * 53,98 €/m + 170,62m^2 * 14,11 €/m^2 + 1ks * 172,11 €/ks) * 2,494 * 0,95	17 596,70
Technická hodnota	88,00 % z 17 596,70 €	15 485,10

2.2.4 Studňa

Studňa vykopaná na pozemku parc. č. 405/2 v roku 2010. V studni sú osadené betónové skruže priemeru 100 cm. Celková hĺbka studne 12,0 m. Voda zo studni sa využíva ako úžitková voda.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	2010	9	91	100	9,00	91,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(81,49 €/m * 5m + 149,21 €/m * 5m + 204,47 €/m * 2m) * 2,494 * 0,95	3 701,89
Technická hodnota	91,00 % z 3 701,89 €	3 368,72

2.2.5 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka zhotovená v roku 2013 z PE potrubia DN 25 mm, napojená na verejný vodovod vo vodomernej šachte pri križovatke ciest na parc. č. 772/1. Celková dĺžka prípojky je 100 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 100 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_{M} = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2013	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	100 bm * 41,49 €/bm * 2,494 * 0,95	9 830,23
Technická hodnota	88,00 % z 9 830,23 €	8 650,60

2.2.6 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta zhotovená z monolitického betónu v roku 2013 na parc. č. 772/1 pre dva vodomery. Na vstupe do šachty osadený oceľový poklop. Obostavaný priestor šachty 2,16 m3.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,2*1,2*1,5 = 2,16 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2013	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,16 m^3 OP * 254,27 €/m3 OP * 2,494 * 0,95	1 301,27
Technická hodnota	88,00 % z 1 301,27 €	1 145,12

2.2.7 Elektrická prípojka

Elektrická prípojka vedená zemou od verejných rozvodov elektrického prúdu, zhotovená v roku 2013. Celková dĺžka prípojky je 11,7 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm

Počet merných jednotiek: 11,7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2013	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11,7 bm * (17,43 €/bm + 0 * 10,46 €/bm) * 2,494 * 0,95	483,17
Technická hodnota	88,00 % z 483,17 €	425,19

2.2.8 Spevnená plocha

Spevnené plochy zhotovené zo zámkovej dlažby na podkladný betón v roku 2013 na parc. č. 405/2, tvoria plochy pred a za rodinným domom a chodníky okolo domu. Celková zastavaná plocha je 216,41 m2.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 570/30,1260 = 18,92 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: (3+17,93+5,97+4)*6+3,11*1,8+4,2*6,05 = 216,41 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]

Spevnená plocha	2013	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	216,41 m^2 ZP * 18,92 €/m2 ZP * 2,494 * 0,95	9 701,04
Technická hodnota	88,00 % z 9 701,04 €	8 536,92

2.2.9 MČOV

Malá čistiareň odpadových vôd s kapacitou 5 ek.j. zhotovená v roku 2013 za domom na parc. č. 405/2.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 43640/30,1260 = 1448,58 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
MČOV	2013	6	34	40	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 1448,58 €/Ks * 2,494 * 0,95	3 432,12
Technická hodnota	85,00 % z 3 432,12 €	2 917,30

2.2.10 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka zhotovená z PVC potrubia DN 150 mm v roku 2013, prípojka je napojená na MČOV.Celková dĺžka prípojky 4,5 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 4,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_{M} = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2013	6	74	80	7,50	92,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,5 bm * 28,38 €/bm * 2,494 * 0,95	302,58
Technická hodnota	92,50 % z 302,58 €	279,89

2.2.11 Bazén

Laminátový bazén z betónovou konštrukciou zhotovený za rodinným domom na pozemku parc. č. 405/5 v roku 2011. Bazén je elipsovitého tvaru. Celkový obstavaný priestor bazéna je 68,4 ZP x 1,5 = 102,6 m3.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.4. Betónové monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3070/30,1260 = 101,91 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 68,4*1,5 = 102,6 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bazén	2011	8	22	30	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	102,6 m^3 OP * 101,91 €/m3 OP * 2,494 * 0,95	24 773,32
Technická hodnota	73,33 % z 24 773,32 €	18 166,28

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s garážou súp. č. 145	154 584,38	145 309,32
Terasa na parc. č. 405/4	13 961,77	13 124,06
Drevený prístrešok na parc. č. 405/2	13 782,60	12 601,43
Plot	17 596,70	15 485,10
Studňa	3 701,89	3 368,72
Vodovodná prípojka	9 830,23	8 650,60
Vodomerná šachta	1 301,27	1 145,12
Elektrická prípojka	483,17	425,19
Spevnená plocha	9 701,04	8 536,92
MČOV	3 432,12	2 917,30
Kanalizačná prípojka	302,58	279,89
Bazén	24 773,32	18 166,28
Celkom:	**253 451,07**	**230 009,93**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Točnica, katastrálne územie Točnica, okres Lučenec na juhu Banskobystrického samosprávneho kraja. Obec Točnica má 383 obyvateľov je situovaná 11 km smerom severo západným od okresného mesta Lučenec, na odbočke z verejnej komunikácie I/16 Zvolen-Košice, pri verejnej komunikácii III/2641, región Novohrad. V obci sa nachádza obecný úrad, obchod s potravinami a pohostinstvo. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou, do okresného mesta Lučenec do 20 minút. Nehnuteľnosť je situovaná ako samostatne stojaci dom v okrajovej časti obce na rovinatom teréne s prístupom po spevnenej obecnej komunikácii. V danom mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod elektrického prúdu a verejný vodovod. Orientácia obytných miestností rodinného domu je prevažne smerom na severo západ a severo východ.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Nehnuteľnosť sa v súčasnej dobe využíva na bývanie a nie je známa iná možnosť využitia rodinného domu. Možnosť využitia rodinného domu formou prenájmu je v danej lokalite a obci len čiastočná.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Riziká zmeny vo využití územia
- nie sú známe - zmena sa nepripravuje
Stavebno - konštrukčné riziká
- pokles základov - nie sú
- deformácie nosných konštrukcií - nezistené
- zosuvné územia - nezistené
- poddolované územia - nedotýkajú sa
Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov
- hygienické ochranné pásma - nie sú
- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - nie sú
- radónové riziko - nie je podrobný prieskum
Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov
- stavby nezapísané v KN - nie sú
- pozemky nezapísané v KN - nie sú
- užívanie pozemkov a stavby - totožné
- vecné bremeno - nie je žiadne
- ťarchy:
Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Bratislava1, Hodžovo nám.3, IČO:00 686 930 podľa V 603/05 z 24.05.2005 na pozemky p.č.403/3,403/4,403/5,403/6 - 42/05
Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916, č. V 82/14 z 22.8.2014, na pozemky registra CKN parc.č. 405/2, 405/3, 405/4, 405/5 a stavbu s.č. 145 na pozemku registra CKN parc.č.405/3 - 88/14
Exekučné záložné právo v prospech Emil Taglíber, nar.28.12.1962, Svätoplukova 23, Lučenec č.EX 49/2016 z 16.3.2016 (Ex.úrad Banská Bystrica, JUDr.Juraj Kašinský) na pozemky registra CKN p.č.403/3,403/4,403/5,403/6,405/2,405/3,405/4,405/5, Z 1115/16, zapísané 17.3.2016- 20/16
Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. Ex 568/2016 z 27.05.2016 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Roman Fogta), v prospech oprávneného: Dana Vinarčíková, bytom Kolomana Banšella 2541/4, 984 01 Lučenec, nar. 17.8.1970, na pozemky registra CKN p. č. 403/3, 403/4, 403/5, 403/6, 405/2, 405/3, 405/4, 405/5 a na rodinný dom s garážou s.č. 145 na pozemku registra CKN p. č. 405/3, Z 2177/16, zapísané 2.6.2016 - v. z. 46/16

Žiadne iné prípadné riziká, okrem vyššie uvedených, spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Orientačný priemerný koeficient predajnosti rodinných domov pre obce sa pohybuje v rozmedzí 0,2 až 0,3. Vzhľadom na lokalitu v ktorej sa obec a nehnuteľnosť nachádza stanovujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,29, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty nehnuteľností daného typu v danom čase v tejto lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,29

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,290 + 0,580)	0,870
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,580
III. trieda	Priemerný koeficient	0,290
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,160
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,290 - 0,261)	0,029

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,290	13	3,77
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,290	30	8,70
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	0,870	8	6,96
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,870	7	6,09
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,580	6	3,48
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,580	10	5,80
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,290	9	2,61
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,870	6	5,22
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,160	5	0,80
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,870	6	5,22

11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,290	7	2,03
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,160	7	1,12
13	**Obč. vybav. (úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)**				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,160	10	1,60
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,290	8	2,32
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby**				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,870	9	7,83
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,290	8	2,32
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,029	7	0,20
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,160	4	0,64
19	**Názor znalca**				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,580	20	11,60
	Spolu			**180**	**78,31**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 78,31/ 180	0,435
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 230 009,93 € * 0,435	**100 054,32 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemky sú vedené na výpise z KN z LV č. 505 pre obce Točnica, k. ú. Točnica ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce.
Pozemok parc. č. 405/3 je zastavaný rodinným domom s. č. 145, pozemok parc. č. 405/4 je zastavaná terasou pri dome, pozemok parc. č. 405/5 je zastavaná bazénom a pozemok parc. č. 405/2 tvorí dvor domu, zastavaný je príslušenstvom domu.
Obec Točnica má 383 obyvateľov, je situovaná 11 km severo západne od okresného mesta Lučenec pri verejnej komunikácii III/2641, na odbočke z verejnej komunikácii I/16 Košice-Zvolen. Pozemky sú situované v okrajovej časti obce na

rovinatom teréne s prístupom zo spevnenej obecnej komunikácii. V danom mieste je vybudovaný verejný rozvod NN a verejný vodovod. Okolie pozemkov tvorí zástavba rodinných domov. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou, dosah do okresného mesta Lučenec do 20 minút.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera [m^2]
405/2	zastavané plochy a nádvoria	864	864,00	1/1	864,00
405/3	zastavané plochy a nádvoria	198	198,00	1/1	198,00
405/4	zastavané plochy a nádvoria	66	66,00	1/1	66,00
405/5	zastavané plochy a nádvoria	74	74,00	1/1	74,00
Spolu výmera					**1 202,00**

Obec: Točnica

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 3,32 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,80 * 1,10 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00	1,1669
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 €/m^2 *	3,87 €/m^2

	1,1669	
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ}$ = M * $VŠH_{MJ}$ = 1 202,00 m^2 * 3,87 €/m^2	**4 651,74 €**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 405/2	864,00 m^2 * 3,87 €/m^2 * 1 / 1	3 343,68
parcela č. 405/3	198,00 m^2 * 3,87 €/m^2 * 1 / 1	766,26
parcela č. 405/4	66,00 m^2 * 3,87 €/m^2 * 1 / 1	255,42
parcela č. 405/5	74,00 m^2 * 3,87 €/m^2 * 1 / 1	286,38
Spolu		**4 651,74**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa
Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s garážou č. s. 145 s s príslušenstvom a pozemkom parc. CKN č. 405/2, 405/3, 405/4, 405/5, k.ú. Točnica, obec Točnica, okres Lučenec

2. Odpovede na otázky
Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č 213/2017 Z.z.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s garážou súp. č. 145	63 209,55
Terasa na parc. č. 405/4	5 708,97
Drevený prístrešok na parc. č. 405/2	5 481,62
Plot	6 736,02
Studňa	1 465,39
Vodovodná prípojka	3 763,01
Vodomerná šachta	498,13
Elektrická prípojka	184,96
Spevnená plocha	3 713,56
MČOV	1 269,03
Kanalizačná prípojka	121,75
Bazén	7 902,33
Spolu stavby	**100 054,32**
Pozemky	
Pozemok v ZÚO - parc. č. 405/2 (864 m^2)	3 343,68
Pozemok v ZÚO - parc. č. 405/3 (198 m^2)	766,26
Pozemok v ZÚO - parc. č. 405/4 (66 m^2)	255,42
Pozemok v ZÚO - parc. č. 405/5 (74 m^2)	286,38
Spolu pozemky (1 202,00 m^2)	**4 651,74**
Všeobecná hodnota celkom	**104 706,06**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**105 000,00**

Slovom: Jedenstopättisíc Eur

Vo Veľkom Krtíši, dňa 04.03.2019

Ing. Novotný Marian
znalec

IV. PRÍLOHY

- DD 121-2018 zo dňa 9.1.2019
- LV č. 505 zo dňa 31.1.2019 2 x A4
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 31.1.2019
- Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 23.10.2013
- Situácia M 1:200
- Pôdorys podlažia domu M 1:125
- GP č. 38/11 zo dňa 7.10.2011 3 x A4
- Pôdorys domu podľa P.D.
- Mapa časti regiónu s lokalizáciou obce Točnica
- Ortofotomapa obce s lokalizáciou nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia 2 x A4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Lučenec**
Obec: **TOČNICA**
Katastrálne územie: **Točnica**

Dátum vyhotovenia **31.01.2019**
Čas vyhotovenia: **18:05:11**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 505

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
403/ 3	572	záhrada	4	1		
403/ 4	266	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
403/ 5	167	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 403/ 5 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 509.						
403/ 6	49	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 403/ 6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 509.						
405/ 2	864	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
405/ 3	198	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
405/ 4	66	zastavaná plocha a nádvorie	36	1		
405/ 5	74	zastavaná plocha a nádvorie	30	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov
30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Právny vzťah:
5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
145	405/ 3	10	Rodinný dom s garážou		1

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
1	**Kubaník Jozef r. Kubaník, 985 22, Točnica, č. 141, SR**	1 / 1
	Dátum narodenia : **27.12.1973**	

Poznámka **Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916, na pozemky registra C KN parc.č. 405/2, 405/3, 405/4, 405/5 a stavbu s.č. 145 rodinný dom s garážou na pozemku registra CKN parc.č.405/3, zapísané 05.11.2018, P - 778/2018 - 58/18**

Titul nadobudnutia **Kúpna zmluva č.V 1552/03 z 20.8.2003-40/03**
Titul nadobudnutia **Kúpna zmluva č.V 937/11 z 26.5.2011-34/11**
Titul nadobudnutia **Rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu č.LC/2011/00426 z 4.8.2011-Z 4140/11-56/11**

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
	Dátum narodenia : 27.12.1973	
Titul nadobudnutia	Informácia o určenom súpisnom čísle č. 1/2013 z 21.11.2013, Z 5439/13 - v.z. 79/13	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Bratislava1, Hodžovo nám.3, IČO:00 686 930 podľa V 603/05 z 24.05.2005 na pozemky p.č.403/3,403/4,403/5,403/6 - 42/05

1 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916, č. V 82/14 z 22.8.2014, na pozemky registra CKN parc.č. 405/2, 405/3, 405/4, 405/5 a stavbu s.č. 145 na pozemku registra CKN parc.č.405/3 - 88/14

1 Exekučné záložné právo v prospech Emil Taglíber, nar.28.12.1962, Svätoplukova 23, Lučenec č.EX 49/2016 z 16.3.2016 (Ex.úrad Banská Bystrica, JUDr.Juraj Kašinský) na pozemky registra CKN p.č.403/3,403/4,403/5,403/6,405/2,405/3,405/4,405/5, Z 1115/16, zapísané 17.3.2016- 20/16

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. Ex 568/2016 z 27.05.2016 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Roman Fogta), v prospech oprávneného: Dana Vinarčíková, bytom Kolomana Banšella 2541/4, 984 01 Lučenec, nar. 17.8.1970, na pozemky registra CKN p. č. 403/3, 403/4, 403/5, 403/6, 405/2, 405/3, 405/4, 405/5 a na rodinný dom s garážou s.č. 145 na pozemku registra CKN p. č. 405/3, Z 2177/16, zapísané 2.6.2016 - v. z. 46/16

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Lučenec
Obec: TOČNICA
Katastrálne územie: Točnica

31. januára 2019 18:10

SCALE 1 : 699

10 0 10 20 30

METERS

OBEC TOČNICA
Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 30. 12. 2013

Obec Točnica
Obecný úrad v Točnici

Číslo: 202/2013

V Lučenci 23.10.2013

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obec Točnica, zastúpená starostkou obce Máriou Salajovou, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov /ďalej len stavebný zákon/, vydala dňa 02.05.2012 pod číslom 126/2012 stavebné povolenie na stavbu "Garáž s príslušenstvom" v obci Točnica, umiestnenej na pozemku parcelné číslo 405/2 katastrálne územie Točnica.

Zmenu stavby pred jej dokončením vydala Obec Točnica, zastúpená starostkou obce Máriou Salajovou dňa 29.05.2012 pod číslom 68/2012 na stavbu "Rodinný dom s garážou"

Po preskúmaní návrhu stavebníka: **Jozef Kubaník**

adresa: **Točnica 141** zo dňa 01.10.2013 a na základe výsledkov ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním konaným dňa 16.10.2013 Obec Točnica, zastúpená starostkou obce Máriou Salajovou, v zmysle § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, posúdila návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona rozhodla takto :

povoľuje užívanie

stavby: **"Rodinný dom s garážou"** – Točnica

postavenej na pozemku parcelné číslo 405/3 katastrálne územie Točnica

podľa geometrického plánu vypracovaného firmou Ľubomír Poliak - Geodézia GP, Lučenec

číslo plánu 38/11

Stavba obsahuje: **prízemie** – obývacia izba, chodba, garáž, kotolňa, sprcha, predsieň, WC, terasa, spálňa, zádverie, kuchyňa + jedáleň

elektrická a vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka do žumpy, žumpa

Pre užívanie stavby Obec Točnica, zastúpená starostkou obce Máriou Salajovou, určuje podľa § 82 ods. 2 a ods. 4 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona tieto podmienky:

-užívaním stavby nesmie byť zhoršované životné prostredie

-stavebník si nebude nárokovať vybudovanie miestnej komunikácie mimo plánu sociálneho rozvoja obce

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené nedostatky v prevedení stavby

-ukončiť vnútorné maľby a stierky objektu do 15.11.2013

Odôvodnenie

Návrh Jozef Kubaník, Točnica 141 bol posúdený v kolaudačnom konaní pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 16.10.2013.

Tunajší stavebný úrad posúdil návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia v kolaudačnom konaní podľa § 81 stavebného zákona a zistil, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a v konaní o zmene stavby pred jej dokončením, že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení a v rozhodnutí o zmene stavby pred jej dokončením. Drobné zmeny pri umiestnení WC a kúpeľne nevyžadujú samostatné konanie. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v zmysle § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na Obec Točnica, Obecný úrad. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

OBEC TOČNICA SLOVENSKÁ REPUBLIKA

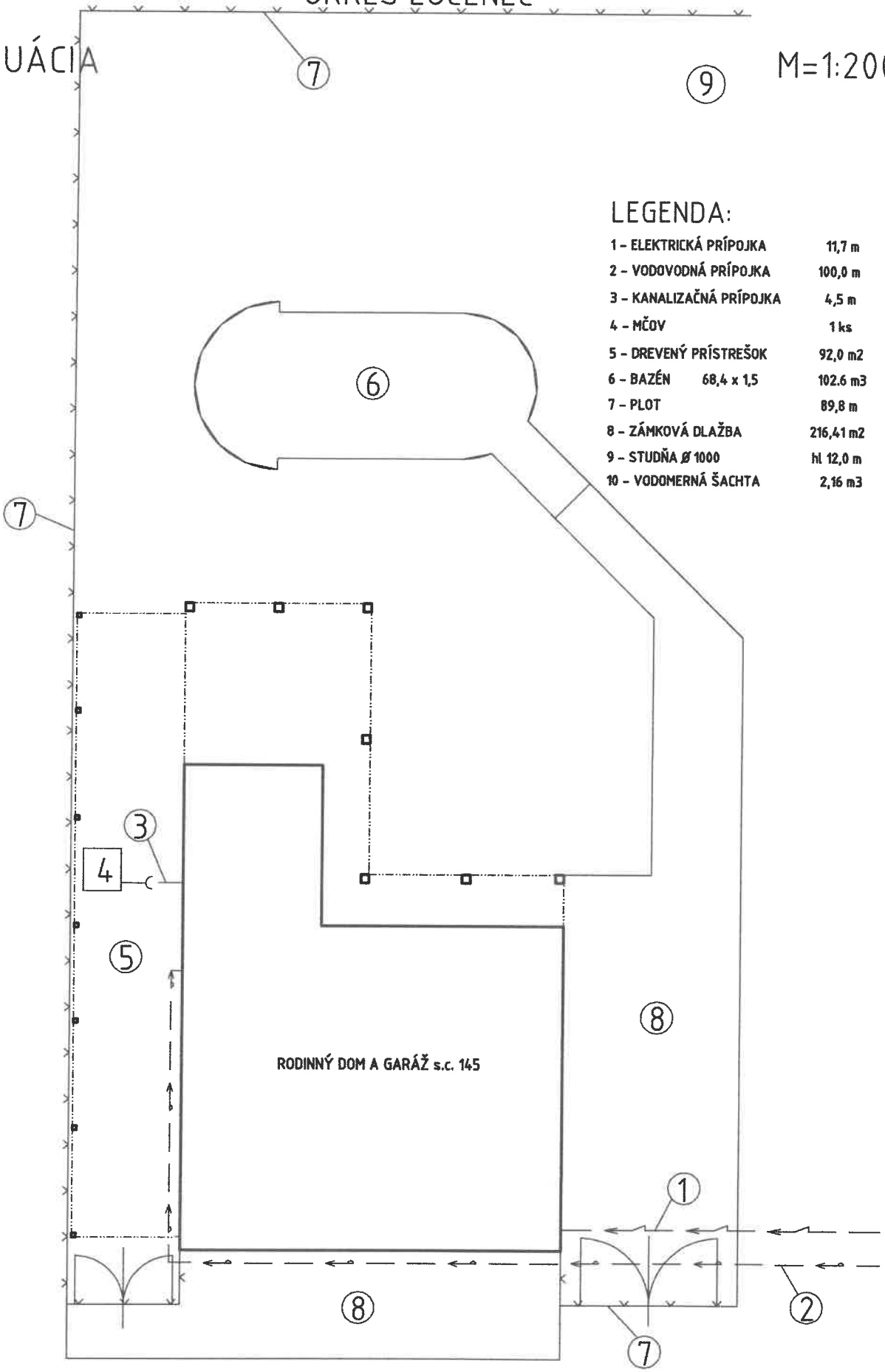
Mária Salajová
starostka obce

Rozhodnutie sa doručí:
Jozef Kubaník, Točnica 141

RODINNÝ DOM S GARÁŽOU s.č. 145 V OBCI TOČNICA
OokRES LUČENEC

SITUÁCIA

M=1:200



LEGENDA:

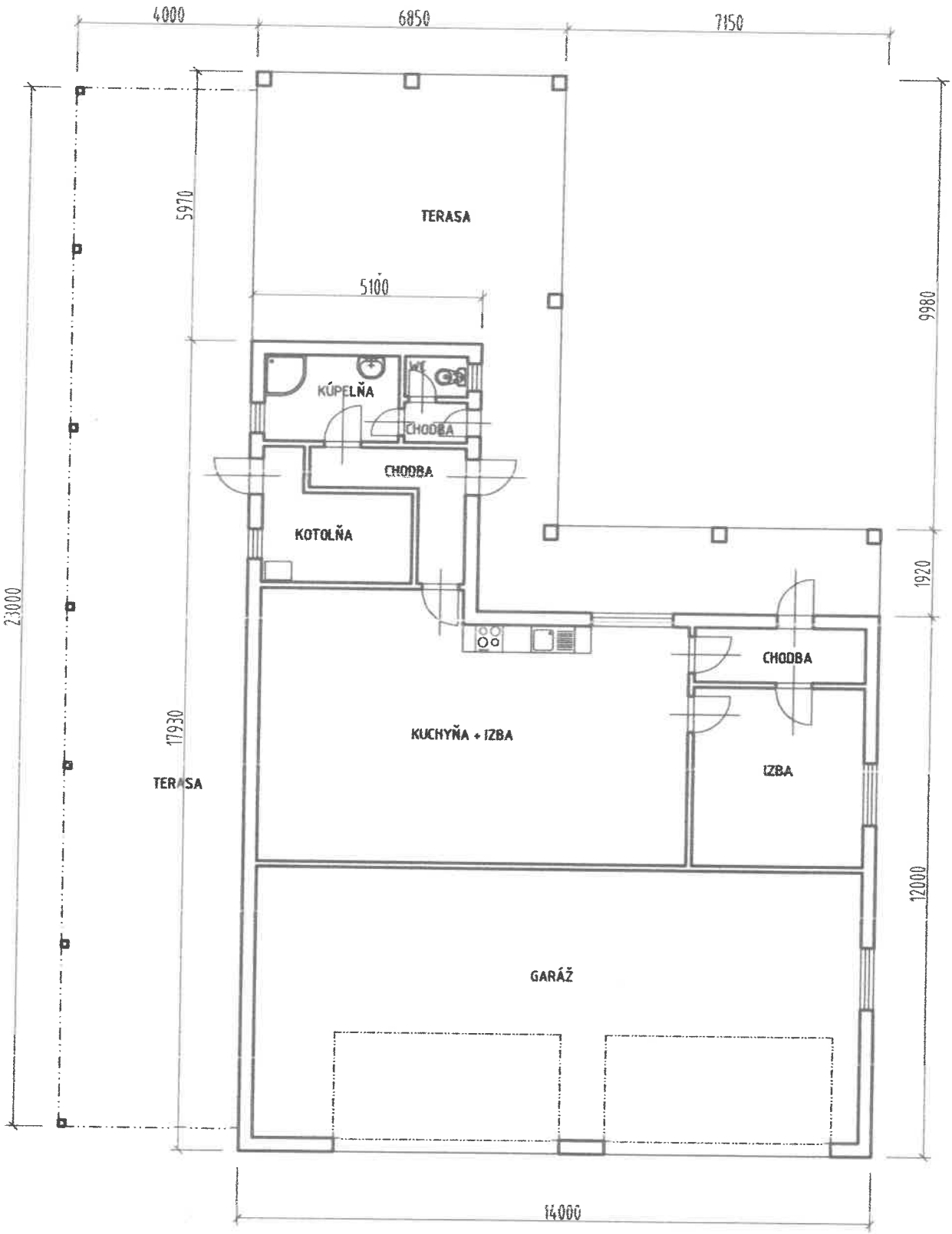
1 – ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA		11,7 m
2 – VODOVODNÁ PRÍPOJKA		100,0 m
3 – KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA		4,5 m
4 – MČOV		1 ks
5 – DREVENÝ PRÍSTREŠOK		92,0 m2
6 – BAZÉN	68,4 x 1,5	102.6 m3
7 – PLOT		89,8 m
8 – ZÁMKOVÁ DLAŽBA		216,41 m2
9 – STUDŇA Ø 1000		hl 12,0 m
10 – VODOMERNÁ ŠACHTA		2,16 m3

Ing. Marian NOVOTNÝ
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo, Pozemné Stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných prác

RODINNÝ DOM S GARÁŽOU s.č. 145 V OBCI TOČNICA
OKRES LUČENEC

PÔDORYS 1.N.P.

M=1:125



Ing. Marian NOVOTNÝ
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo, Pozemné Stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných prác

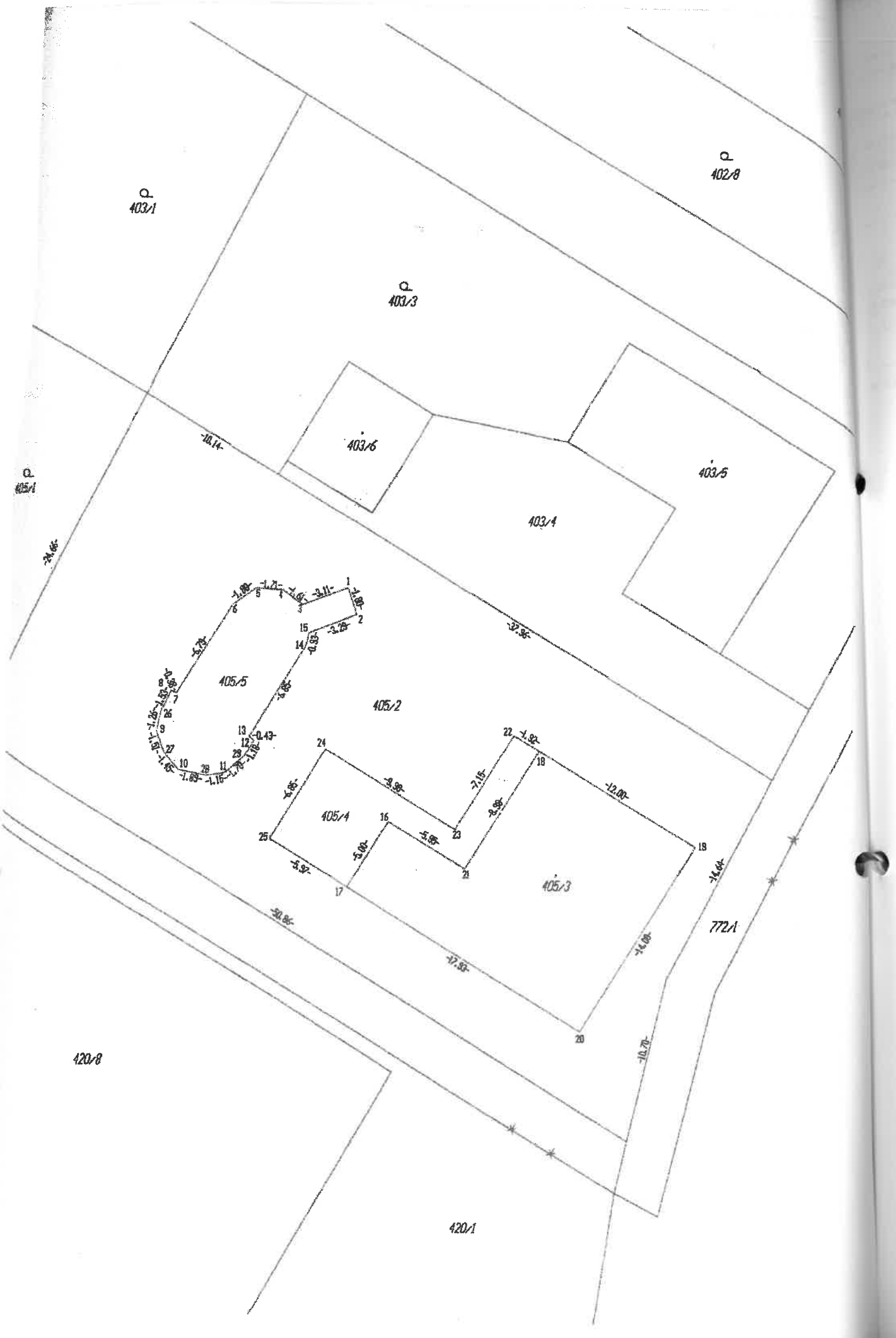
plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Ľubomír Poliak **Geodézia GP** Rázusa 29, 984 01 Lučenec IČO 41 247 337 Tel.: 0903 198 301	Kraj: Banskobystrický	Okres: Lučenec	Obec: Točnica
	Kat. územie: Točnica	Číslo plánu: 41 247 337-38/11	Mapový list č.: 11
	GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie stavby a bazénu p.č. 405/3-5		

Vyhotovil		Autorizačne overil:	Úradne overil Meno: Ing. Lámiová L.	
[illegible] 2011	Meno: POLIAK Ľubomír	Dňa: 12.10. 2011 Meno: Ing. DRUGDA Marián	Dňa: 18. 10. 2011	Číslo: 429/2011
[illegible] v prírode označené: múrom		Náležitosťami a [illegible]	Úradne overené podľa čl. 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii.	
[illegible] meraniaľmeračský náčrtič: 203				
[illegible] ostatnich číslami a ostatné meračské údaje [illegible] dokumentácii.				

Ing. Marián Drugda
858
Autorizovaný geodet a kartograf
podľa 98 písm. a) až e) zákona NR SR č. 215/1995

STAVBY A KATASTRA
LUČENEC


403/1
403/3
402/8
403/6
403/5
403/4
405/1
405/5
405/2
405/4
405/3
772/1
420/8
420/1
-10.14-
-24.66-
-37.96-
-50.86-
-17.93-
-14.64-
-14.08-
-10.70-

Doterajší stav

pzkn. vložky	listu vlastn.	Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m²						
	505			405/2		1202	ost.pl.					
Spolu:						1202						

Zmeny

Stav právny je totožný s registrom C KN

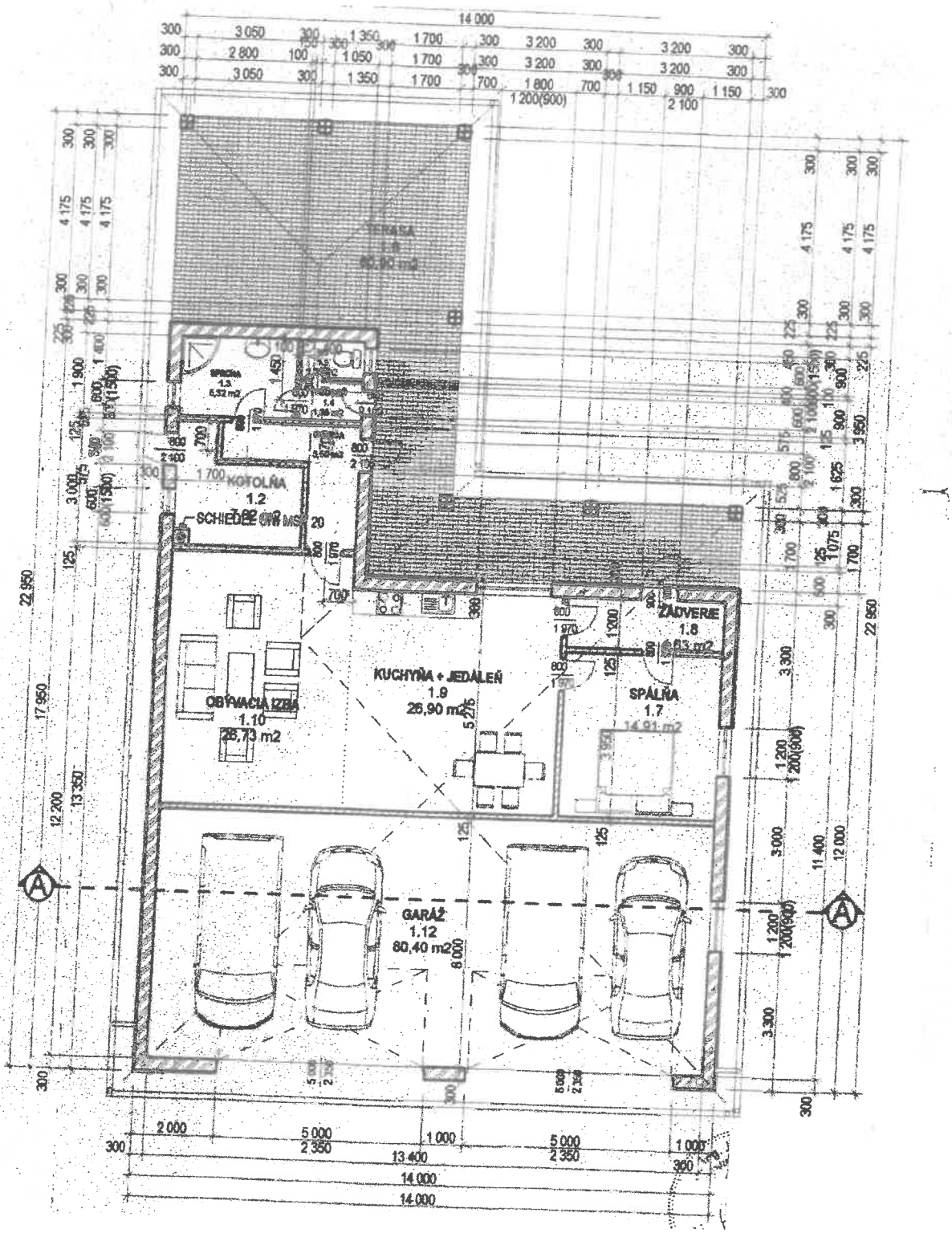
Nový stav

Číslo parcely	Výmera ha	Výmera m²	Druh pozemku	Vlastník nájomca - držiteľ (adresa)
405/2		864	zast.pl. 18	Kubánik Jozef, Točnica 141
405/3		198	zast.pl. 16 7	detto
405/4		66	zast.pl. 36	detto
405/5		74	zast.pl. 30	detto
		1202		

Poznámka: Novonavrhované druhy pozemkov p.č. 405/2-5 možno do katastra zapísať iba na základe doloženia Hlásenky zmien.

Legenda: kod spôsobu využívania 18-pozemok, na ktorom je dvor
16-pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súp.číslom
36-pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov.
30-pozemok, na ktorom je bazén...

kod druhu stavby 7-samostatne stojaca garáž


14 000
TERASA
1.6
KOTOLŇA
1.2
SCHIEDEL ONE MS 20
ZÁDVERIE
1.8
KUCHYŇA + JEDÁLEŇ
1.9
26,90 m2
OBÝVACIA IZBA
1.10
28,73 m2
SPÁLŇA
1.7
GARÁŽ
1.12
60,40 m2
A
A

Google Točnica

Údaje máp © 2019 Google 2 km

Točnica

985 22

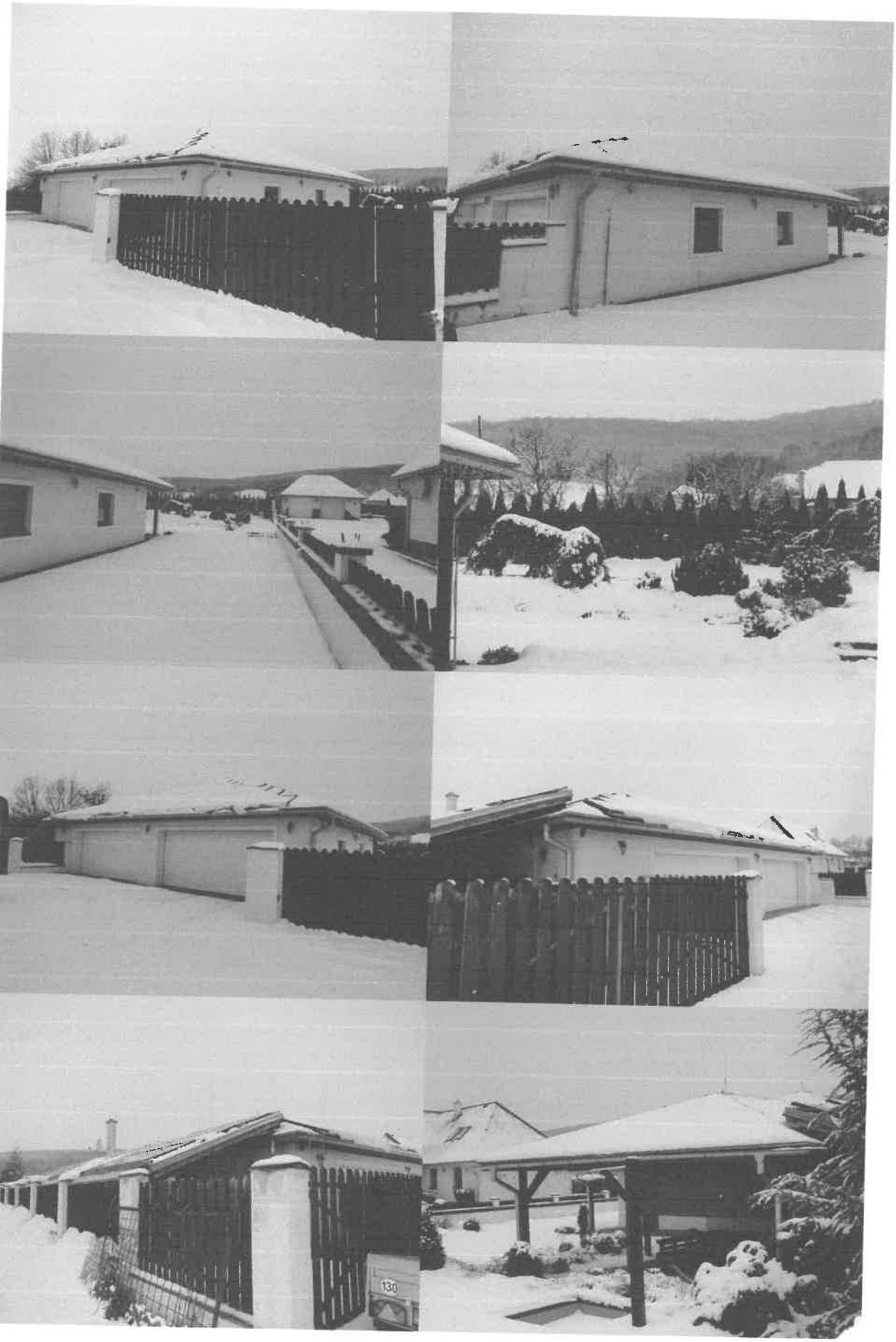
Zamračené · 8 °C
0:22

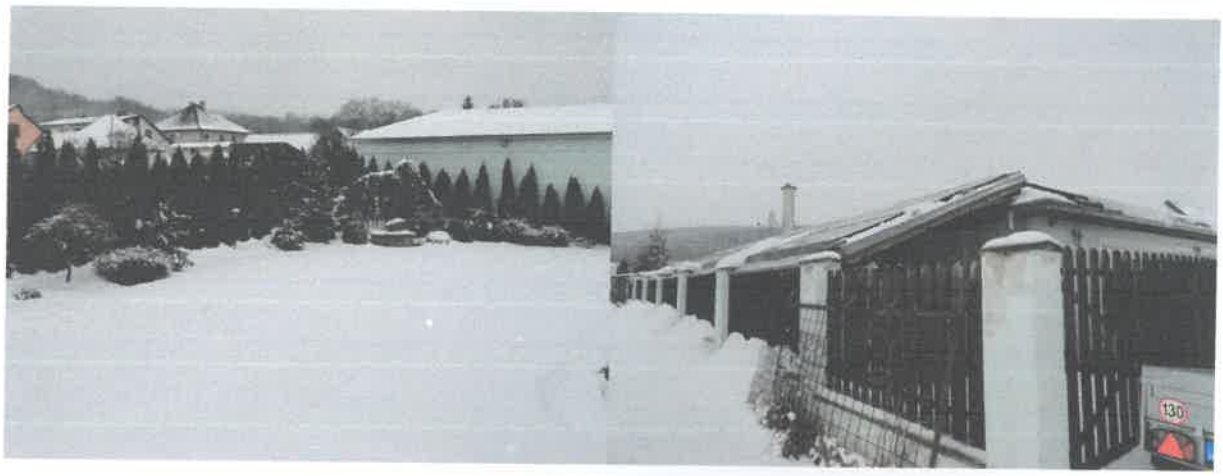
Fotky

Rýchle fakty

Točnica je obec na Slovensku v okrese Lučenec. Wikipédia

Točnica
Zadajte popis svojej mapy
Popis
To?nica
Točnica
Google Earth
© 2016 Google
Image © 2016 CNES / Airbus
400 m
N


130



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 912534.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 24/2019

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

znalec

Ing. Marian NOVOTNÝ
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby
Ing. Marian NOVOTNÝ
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby
Ing. Marian NOVOTNÝ
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby